

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Sita Eksekusi ialah sita yang diletakkan atau barang-barang yang tercantum dalam amar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dimana barang-barang tersebut tidak dapat dieksekusi secara langsung, tetapi harus melalui pelelangan.<sup>1</sup> Untuk sita eksekusi, apabila pada saat perkara berlangsung tidak dilakukan sita jaminan sebelumnya, maka eksekusi dimulai dengan menyita barang-barang milik pihak yang dikalahkan sehubungan dengan pelaksanaan putusan tersebut. Penyitaan yang dilakukan tersebut merupakan sita eksekutorial.<sup>2</sup>

Pelaksanaan sita jaminan harus secara langsung di tempat dimana barang yang akan disita tersebut berada, bahkan bila barang yang hendak disita adalah barang tidak bergerak baik berupa tanah atau rumah, juru sita melakukan pengukuran atas luasnya dan menentukan batas-batasnya sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya

Debitur berhutang dengan jaminan sertifikat tanah sebagai hak tanggungan dalam utang piutang. Dalam hutang piutang ternyata debitur tidak mampu menjalankan prestasi atas perjanjian tersebut selama 3 kali pembayaran dan sudah diberikan pemberitahuan dari bank untuk melakukan prestasinya tiap bulan, akan tetapi debitur ternyata juga tidak mampu menjalankan prestasinya sehingga dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi.

---

<sup>1</sup>Suyuti, 2004, *Sita dan Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: PT Tatanusa, hal. 316.

<sup>2</sup>Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata, 2005, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, hal. 130.

Perbuatan debitur berupa wanprestasi dijelaskan sebagaimana pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), berbunyi:

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.*

Undang-undang Nomor 4 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusi menjelaskan bahwa jika debitur tidak juga menyelesaikan prestasi yang menjadi tanggungannya, maka akan dianggap melakukan wanprestasi dan berdasarkan ketentuan daripada perjanjian maka akan dilakukan berupa lelang eksekusi. Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu atau melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Eksekusi dilakukan oleh bank dengan melelang barang jaminan berupa sertifikat tanah milik debitur. Pelelangan dimenangkan oleh pembeli dan dibayarkan sebagai bentuk pelunasan hutang daripada debitur, sehingga tanah tersebut sudah menjadi milik pembeli. Akan tetapi debitur tidak mau melakukan pengosongan terhadap tanah milik daripada pembeli, walaupun pembeli sudah meminta kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi tetapi debitur tetap tidak mau untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik pembeli. Pasal 196 HIR menjelaskan:

*“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat, kepada ketua, pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195 HIR, buat menjalankan keputusan itu Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu*

di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari.”

Setelah pengadilan negeri memberikan peringatan kepada pihak debitur untuk menjalankan eksekusi namun debitur tetap menolak untuk melakukannya, melalui proses yang panjang akhirnya debitur melakukan perdamaian dengan pembeli dengan syarat bahwa debitur harus melunasi sisa hutangnya sehingga dianggap bahwa debitur telah membeli tanah dan bangunan tersebut dari pembeli. Kemudian itu Pengadilan Negeri membuat surat penetapan perdamaian antara debitur dengan pembeli, sehingga hak eksekusi jaminan tidak jadi untuk dilakukan.

Penyelesaian eksekusi oleh Bank dilaksanakan sesuai mekanisme dengan menjual agunan melalui Parate Eksekusi yaitu eksekusi tanpa fiat/penetapan Pengadilan Negeri. Dasar pelaksanaan Parate Eksekusi pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut. Hal untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama. Apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu

daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.<sup>3</sup>

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan penelitian terhadap eksekutor terkait dengan proses atau tahapan-tahapan yang terjadi. Penulis akan melakukan penelitian dengan judul skripsi “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Barang Jaminan Atas Perkara Wanprestasi Debitur Tidak Mampu Membayar Hutang Piutang”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan penelitian dengan rumusan masalah:

1. Bagaimana proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan lelang oleh bank dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang?
2. Bagaimana pertimbangan Ketua Pengadilan Negeri bahwa eksekusi hak tanggungan tersebut tidak terjadi dikarenakan adanya perdamaian?
3. Bagaimana akibat hukumnya setelah ditetapkan perdamaian dalam mengeksekusi hak tanggungan barang jaminan milik debitur?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan daripada penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan lelang oleh bank dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

---

<sup>3</sup> Yolanda Violetta Helina, Irdanuraprida Idris, *Penyelesaian Kredit Macetbank Melaluiparate Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (Studi Kasus Putusanmahkamah Agung No. 2558 K/Pdt/2010)*, Lex Jurnalica Volume 12Nomor 1, April 2015, hal. 7

2. Untuk mengetahui pertimbangan Ketua Pengadilan Negeri bahwa eksekusi hak tanggungan tersebut tidak terjadi dikarenakan adanya perdamaian.
3. Untuk mengetahui akibat hukumnya setelah ditetapkan perdamaian dalam mengeksekusi hak tanggungan barang jaminan milik debitur/

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat daripada penelitian ini diantaranya yaitu sebagai berikut:

1. Penulis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan tambahan pengetahuan serta wawasan kepada penulis (pribadi), khususnya penulis lebih memahami dengan baik terkait dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan atas perkara debitur tidak mampu membayar hutang piutang.

2. Ilmu Pengetahuan

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih pemikiran dan perkembangan ilmu pengetahuan pada bidang hukum, khususnya terkait hukum acara perdata mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan atas perkara debitur tidak mampu membayar hutang piutang.

3. Masyarakat

Penelitian ini diharapkan mampu pengetahuan dan informasi kepada masyarakat terkait dengan hukum yang berlaku, khususnya mengenai hukum acara perdata dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan atas perkara debitur tidak mampu membayar hutang piutang.

## E. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan atas perkara debitur tidak mampu membayar hutang piutang.<sup>4</sup>

### 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan atas perkara debitur tidak mampu membayar hutang piutang.

### 3. Sumber Data

#### a. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh penulis sumber-sumber tertulis seperti:

#### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang akan diteliti, diantaranya:

- a) Kitab Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

---

<sup>4</sup>Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 52.

- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c) HIR
- d) R.Bg
- e) Grose lelang
- f) Penetapan Pengadilan Negeri

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku ilmu hukum dan jurnal yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan atas perkara debitur tidak mampu membayar hutang piutang.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum.

## b. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari Pengadilan Negeri Pati yang merupakan objek penelitian dan obesrvasi dilapangan.

### 1) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Pati.

### 2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek yang diteliti yaitu dengan menggali informasi dari hakim yang pernah memeriksa dan

memutus perkara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan atas perkara debitur tidak mampu membayar hutang piutang.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut:<sup>5</sup>

##### a. Studi Pustaka

Metode pengumuplan data dengan cara mencari, mempelajari, dan menghimpun bahan-bahan yang disebutkan diatas serta buku-buku yang berhubungan dengan penelitian dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan atas perkara debitur tidak mampu membayar hutang piutang.

##### b. Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang akan diteliti, sebagai berikut;

##### 1) Observasi

Observasi yaitu metode pengumpulan pengecekan data-data perkara yang ada hubungannya dengan penulisan yang ada di KPKNL Grosse Wilayah Semarang.

##### 2) Daftar Pertanyaan

Daftar pertanyaan merupakan rangkaian pertanyaan tentang suatu hal, dalam penelitian ini terkait proses sita eksekusi terhadap

---

<sup>5</sup>Hasan Mustafa, 2003, *Teknik Sampling*, Bandung: Alfabeta, hal. 28.



sengketa tanah. Daftar pertanyaan ini disusun guna mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.

### 3) Wawancara

Wawancara dilakukan dengan bertanya secara langsung kepada informan dalam suatu permasalahan, dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan atas perkara debitur tidak mampu membayar hutang piutang.

## 5. Metode Analisis Data

Metode Analisis data yang digunakanyaitu normatif-kualitatif dengana menyusun data-data yang dikumpulkan meliputi peraturan, buku-buku, yurisprudensi mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan atas perkara debitur tidak mampu membayar hutang piutang yang dipadukan pendapat responden dilapangan. Setelah itu dicari permasalahannya, dianalisa secara kualitatif kemudian ditarik kesimpulan.

## **F. Sistematika Penulisan**

### **BAB I: PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

## **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Pengertian wanprestasi dalam utang piutang
- B. Pengertian eksekusi hak tanggungan
- C. Pengertian barang jaminan hutang
- D. Hubungan antara barang jaminan hutang dengan eksekusi
- E. Eksekusi yang dilakukan oleh bank
- F. Permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri
- G. Wewenang Eksekusi oleh Pengadilan Negeri
- H. Hubungan antara bank dengan Pengadilan Negeri dalam melakukan eksekusi

## **BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Proses pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh bank atas perkara wanprestasi
- B. Pertimbangan hakim dalam menentukan putusan atas perkara eksekusi yang oleh pihak pemenang lelang tidak dilakukan pengosongan rumah

## **BAB IV: PENUTUP**

- A. Kesimpulan
- B. Saran

## **DAFTAR PUSTAKA**